



LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL

Galache
Engenharia

Solicitante:	Camila Cristina das Chagas Domingues	CNPJ/CPF:	390.764.218-03		
Endereço real do local:	Avenida Major Mello	N°:	1120		
Complemento:	Casa nº 30	Condomínio:	Residencial Mônaco	CEP:	08830-200
Bairro:	Vila Nova Aparecida	Construtora:			
Cidade:	Mogi das Cruzes	UF:	SP		

VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habitabilidade?
R\$ 470.000,00	R\$6.966,06	RESIDENCIAL	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel avaliado:	CASA EM CONDOMÍNIO		
O imóvel avaliado é composta de quantas matrículas:	1	Primeira habitação?	Sim
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	1º CRI de Mogi das Cruzes/SP		
Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim			

DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:	Não	Se sim, mais quantas matrículas:	
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	1		
Há Box/Escaninho?	Não	Se sim, há matrícula(s) separada(s)?	

Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. **(REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).**

1 vaga.

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado")		Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco	
Área Total Construída:	67,47 m ²	Área total Privativa:	67,47 m ²
Área Total Privativa:	67,47 m ²	Área Coberta Padrão:	67,47 m ²
Área Total de Terreno:	47,32 m ²	Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m ²
Área de Testada:	5,60 m	Coefficiente adotado para área diferenciada:	0
Estado de Conservação:	Bom	Área total ponderada edificação principal	67,47 m ²

Total de Dormitórios:	2	Qtos destes dormitórios são Suites?	0	Padrão de acabamento:	Normal
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as suites:			2	Qualificação de DCE	Não Possui

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:

Sala de estar, cozinha, área de serviço, área gourmet, lavabo, 2 dormitórios e banheiro social.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	Não informado
Elevador(es) por Bloco/Torre	Não possui	Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

Salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, churrasqueira e portaria 24h.

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

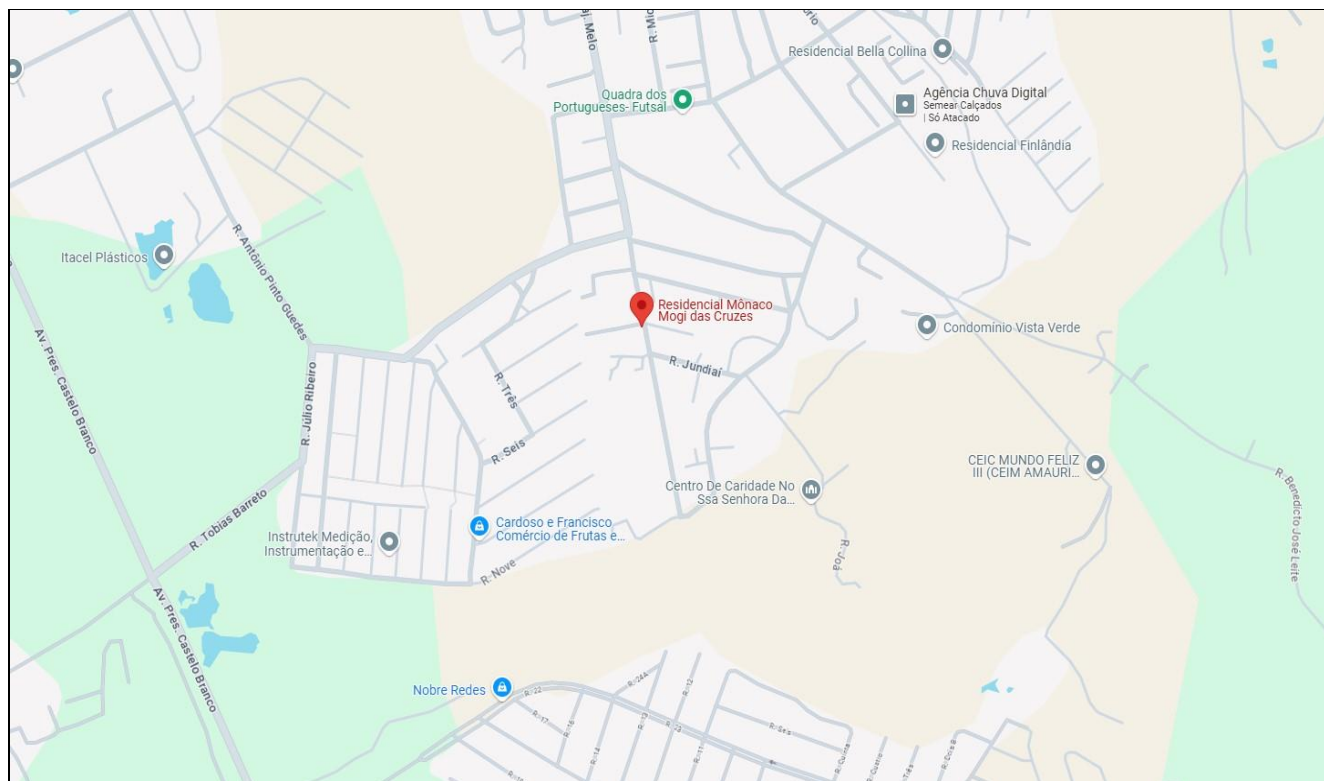
Atividade comercial exercida no local:			
Tempo de exercício no local	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	MMDC	Precisão:	II	Fundamentação:	II
Nome:	Tales R. S. Galache				
CREA:	5060563873-D				
Empresa:	Galache Engenharia Ltda.	Agência Solicitante	Engenharia		
Data:	quinta-feira, 28 de novembro de 2024				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Inscrição Municipal	Descrição simplificada	Fração ideal	Valor
82.398		CASA EM CONDOMÍNIO	2,8571%	R\$470.000,00
Total			2,8571%	R\$470.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE

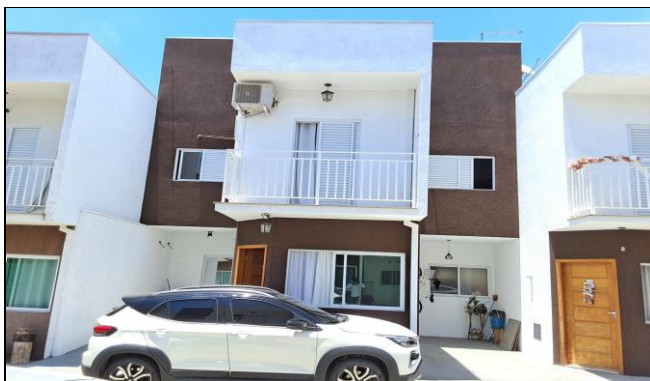


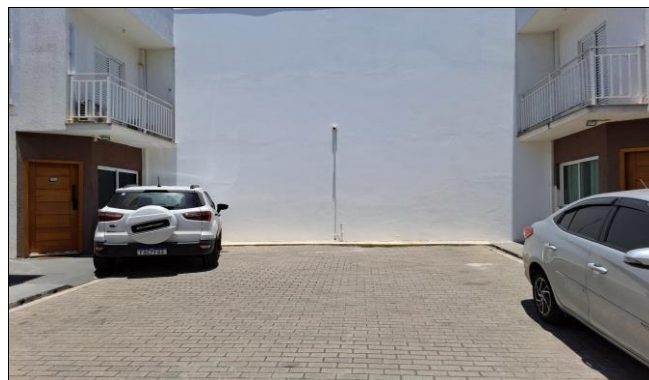
FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO INDICAÇÃO NUMERAÇÃO PREDIAL



LOGRADOURO



LOGRADOURO

REGISTRO FOTOGRÁFICO GUARITA, HALL E ÁREAS COMUNS



Descrição: PLAYGROUND



Descrição: SALÃO DE FESTAS



Descrição: ACADEMIA / SALA DE JOGOS



Descrição: CHURRASQUEIRA

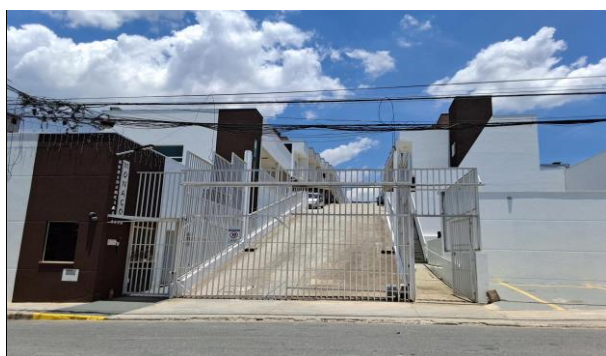
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



Descrição: Logradouro



Descrição: Logradouro



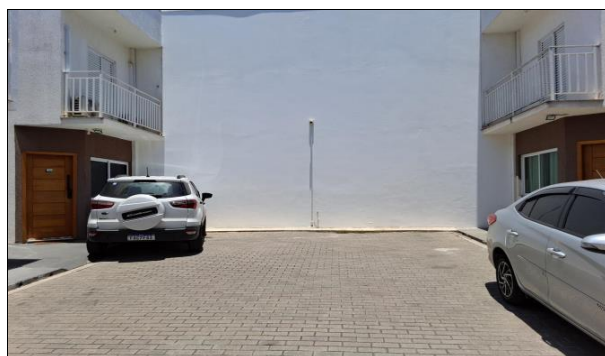
Descrição: Fachada do condomínio



Descrição: Identificação do condomínio



Descrição: Logradouro



Descrição: Logradouro



Descrição: Fachada



Descrição: Identificação numérica

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS INTERNAS DO IMÓVEL E QUINTAL QUANDO EDIFICAÇÕES DIVERSAS.



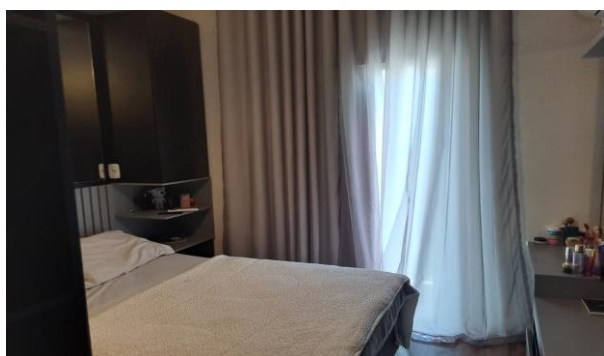
Descrição: Sala de estar



Descrição: Cozinha



Descrição: Lavabo



Descrição: Dormitório



Descrição: Dormitório



Descrição: Banheiro social



Descrição: Área gourmet



Descrição: Área externa

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	PADRÃO	IDADE APAR.	ÁREA	VAGAS	DATA
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R\$)	FISCAL	ACABAM.	(ANOS)	ÚTIL (M²)		
1	Rua Benedicto José Leite	426		Vanda Lucia	(11) 91011-1876	360.000,00	1,00	1,497	15	68,00	1	28/11/24
2	Rua Benedicto José Leite	426		Maria Leticia Machado	(11) 97402-8972	360.000,00	1,00	1,497	15	65,00	1	28/11/24
3	Rua Francisco Vilani Bicudo	495		Jone Gomes Imóveis	(11) 97486-8795	329.000,00	1,00	1,497	10	53,00	2	28/11/24
4	Rua Francisco Vilani Bicudo	495		Denis Moraes	(11) 91315-3291	340.000,00	1,00	1,497	10	53,00	2	28/11/24
5	Vila Nova Aparecida	426		Argentino Imoveis	(11) 97306-5800	310.000,00	1,00	1,497	15	68,00	1	28/11/24
6	Avenida Major Mello	550		Zaca Imóveis	(11) 91320-3980	380.000,00	1,00	1,497	15	60,00	2	28/11/24

LINK DAS AMOSTRAS

1	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-nova-aparecida-bairros-mogi-das-cruzes-com
2	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-nova-aparecida-bairros-mogi-das-cruzes-com
3	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-nova-aparecida-bairros-mogi-das-cruzes-com
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-nova-aparecida-bairros-mogi-das-cruzes-com
5	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-nova-aparecida-bairros-mogi-das-cruzes-com
6	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-vila-nova-aparecida-bairros-mogi-das-cruzes-com

r	2.50
índice vagas	0.07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade					
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x Fv)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	
1	360.000,00	0,90	0	68,00	4.788,53	1,00	1,00	0,00	4.788,53	1	1.0000	0,00	4.788,53	15	0,684	1,3898	1.866,38	6.654,91	
2	360.000,00	0,90	0	65,00	5.009,54	1,00	1,00	0,00	5.009,54	1	1.0000	0,00	5.009,54	15	0,684	1,3898	1.952,52	6.962,06	
3	329.000,00	0,90	0	53,00	5.614,73	1,00	1,00	0,00	5.614,73	2	0,9300	-393,03	5.221,70	10	0,776	1,2245	1.260,57	6.875,30	
4	340.000,00	0,90	0	53,00	5.773,58	1,00	1,00	0,00	5.773,58	2	0,9300	-404,15	5.369,43	10	0,776	1,2245	1.296,24	7.069,82	
5	310.000,00	0,90	0	68,00	4.102,94	1,00	1,00	0,00	4.102,94	1	1.0000	0,00	4.102,94	15	0,684	1,3898	1.599,16	5.702,11	
6	380.000,00	0,90	0	60,00	5.700,00	1,00	1,00	0,00	5.700,00	2	0,9300	-399,00	5.301,00	15	0,684	1,3898	2.221,64	7.921,64	
				Média	5.164,89					Média	5.164,89					Média	6.864,31		
				L. Inf.	3.615,42					L. Inf.	3.615,42					L. Inf.	3.475,87		
				L. Sup.	6.714,35					L. Sup.	6.714,35					L. Sup.	6.455,18		
				Desvio	656,16					Desvio	656,16					Desvio	473,00		
				CV	0,127					CV	0,127					CV	0,095		

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA					
padrão	Cp	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3		
1.50	1,0855	409,44	5.197,97	0	0,990	1,0000	0,00	4.788,53	68,00	1,00	9,38	4.797,91	1,48	7.073,73	7.073,73	7.073,73	7.073,73		
1.50	1,0855	428,34	5.437,88	0	0,990	1,0000	0,00	5.009,54	65,00	0,99	-46,49	4.963,05	1,47	7.343,90	7.343,90	7.343,90	7.343,90		
1.50	1,0855	480,08	6.094,81	0	0,990	1,0000	0,00	5.614,73	53,00	0,94	-328,81	5.285,91	1,18	6.633,54	6.633,54	6.633,54	6.633,54		
1.50	1,0855	493,67	6.267,25	0	0,990	1,0000	0,00	5.773,58	53,00	0,94	-338,12	5.435,47	1,18	6.821,22	6.821,22	6.821,22	6.821,22		
1.50	1,0855	350,82	4.453,76	0	0,990	1,0000	0,00	4.102,94	68,00	1,00	8,03	4.110,98	1,48	6.060,96	6.060,96	6.060,96	6.060,96		
1.50	1,0855	487,37	6.187,37	0	0,990	1,0000	0,00	5.700,00	60,00	0,97	-164,78	5.535,22	1,38	7.845,23	7.845,23	7.845,23	7.845,23		
		Média	5.606,51				Média	5.164,89				Média	5.021,42			6.963,10	6.963,10	6.963,10	6.963,10
		L. Inf.	3.924,55				L. Inf.	3.615,42				L. Inf.	3.514,99			4.874,17	4.874,17	4.874,17	4.874,17
		L. Sup.	7.288,46				L. Sup.	6.714,35				L. Sup.	6.527,85			9.052,03	9.052,03	9.052,03	9.052,03
		Desvio	712,26				Desvio	656,16				Desvio	526,81						
		CV	0,127				CV	0,127				CV	0,105						
		SIM					SIM					SIM							

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
CASA EM CONDOMÍNIO	
AU	67,47
Vu	6.963,10
Valor total	470.000,00